



2017.10499

Beeldkwaliteitsplan ontwikkelingsgebied Zuidhoek Fase 3

Bestaand gebied

Het plangebied van Zuidhoek 3 ligt aan de zuidzijde van de kern Kapelle, tussen de spoorlijn Vlissingen – Bergen op Zoom en de nieuwbouwwijk Zuidhoek 1 en 2. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de woonpercelen aan de Fruithof en de gemeentelijke werkplaats. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de begraafplaats Biezeling. Het gebied is onbebouwd en bestaat in hoofdzaak uit agrarische percelen. Het plangebied wordt doorsneden door een fietspad dat Zuidhoek verbindt met de bestaande kern van Kapelle.

Initiatief

In het plangebied van Zuidhoek 3 zijn maximaal 140 woningen voorzien. Met het fietspad van de spoortunnel tot aan Jip en Janneke wordt het gebied opgedeeld in een oostelijk en een westelijk gebied. In beide gebieden is een dorps woonmilieu voorzien in een mix van vrijstaande woningen, tweekappers, geschakelde- en rijwoningen. Ieder gebied heeft een straat met eenzijdige bebouwing die het gebied omsluit en een of meerdere binnenstraten met tweezijdige bebouwing.



Afb. 1. Impressie initiatief

Hoofdkenmerken

Het is de bedoeling om ook in dit gebied het dorps woonmilieu te realiseren. Dat betekent een mix aan vrijstaande-, rijen- en twee-onder-een-kapwoningen, voor een deel in particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd. De opzet van de wijk is zodanig dat de woningen duurzaam kunnen worden gebouwd. Zo is de oriëntatie gericht op het zuiden, wordt er geen gas aangelegd en dienen de woningen bijna energie neutraal te zijn.

Het gebied wordt gezien als een zelfstandig woongebied. Deze zelfstandigheid is gewaarborgd door de sterke groene randen en de ruimtelijke opbouw. De uitstraling van de wijk mag duurzaam zijn. Platte passief woningen, dakvlakken van zonnepanelen en Ledverlichting in de openbare ruimte is toegestaan. Het karakter van het nieuwe woongebied is daarom modern. Met de criteria in dit beeldkwaliteitplan wordt deze eigen identiteit gewaarborgd.

Openbare ruimte

De beeldkwaliteitsaspecten van de openbare ruimte dragen voor een groot deel bij aan de beleving van het woongebied. De wijk heeft aan de noord- en zuidzijde sterke groene randen. In de straatprofielen wordt een rustig beeld nagestreefd. Het duurzaamheidsthema van de wijk dient ook zichtbaar te zijn in de openbare ruimte.

Groen

- de randen aan de noord- en zuidzijde worden uitgevoerd in robuust groen. Waar mogelijk wordt de historie van het gebied zichtbaar gemaakt met nieuwe windsingels;
- de groenvoorziening door de wijken van noord naar zuid bestaan uit park/verblijfgroen met een natuurlijke uitstraling waarbij ook ruimte voor bloeiende planten moet zijn;
- in de groenvoorzieningen is ruimte voor het tijdelijk opvangen van hemelwater.

Verharding

- rijbanen worden uitgevoerd in gebakken materialen;
- trottoirs en parkeervakken mogen worden uitgevoerd in betonverharding (tegel/ klinker);
- voortuinen niet meer dan 60% verharden.

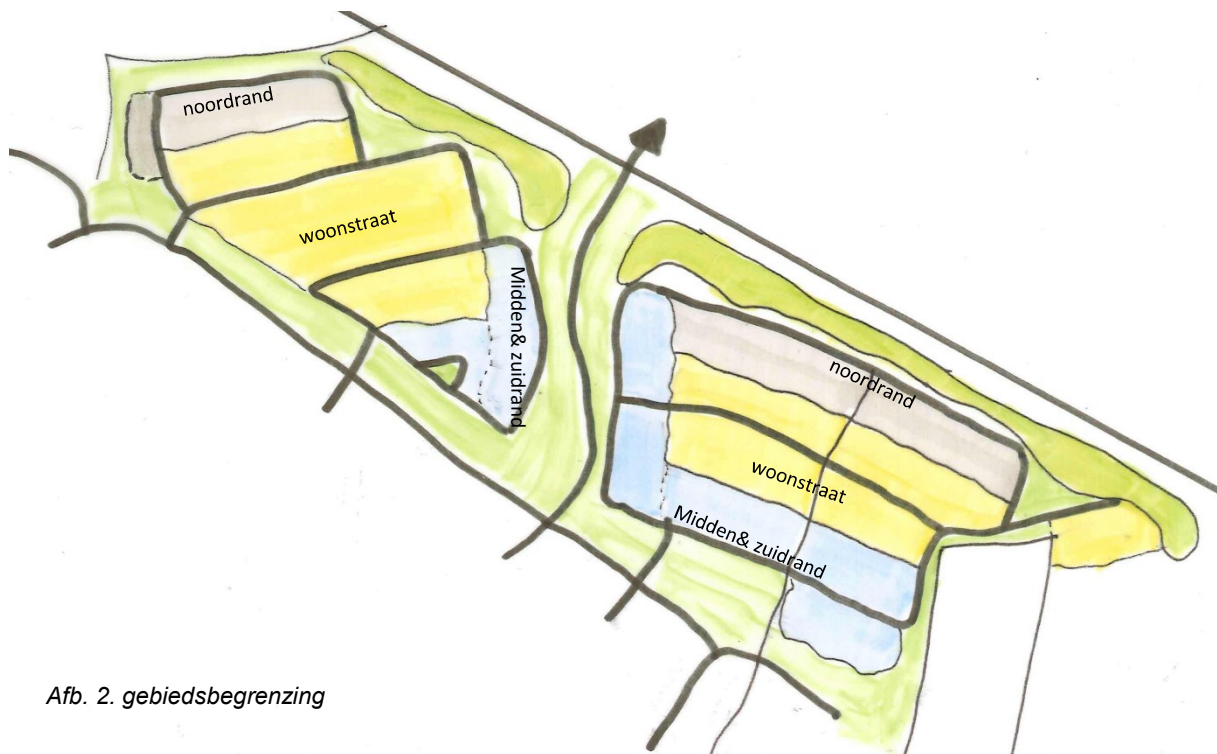
Geluidswal

- de grondwal aan de noordzijde van het plangebied wordt aan de zuidzijde organisch geprofileerd;
- op de geluidswal is een zonne-energie systeem mogelijk;
- in de gebieden waar de horizon van wegen en groenzones eindigt op de geluidswal (het verlengde van de wegen), moet beplanting met bomen voorzien worden. In deze zones mogen geen energiesystemen geplaatst worden;
- eventuele geluidsschermen op de grondwal dienen uitgevoerd te worden in een constructie welke aan beide zijden wordt ingeplant met beplanting of afgewerkt met een schanskorf. Ter plaatse van de zonne-energie systemen is dit nog noodzakelijk aan de noordzijde.

Welstandscriteria voor bebouwing

Per gebied gelden de volgende criteria:

Naam	Massa	Bouwhoogte	Architectuur	Kapvorm
Noordrand	Afgestemd op belending	Twee bouwlagen met kap of twee bouwlagen bij plat dak.	Vrij	Vrij, mits bij plat dak minimaal een ondergeschikte tweede bouwlaag aanwezig is
Woonstraat	Vrij	Vrij, maximum bepaald in bestemmingsplan	Vrij	Vrij
Midden& Zuidrand	Afgestemd op belending	Maximaal 6 meter goothoogte of twee bouwlagen plat.	Modern.	Vrij, mits bij plat dak minimaal een ondergeschikte tweede bouwlaag aanwezig is



Afb. 2. gebiedsbe grenzing

Voor het gehele gebied gelden de volgende criteria:

Ligging

- de situering van het hoofdgebouw is per straatwand gelijk, parallel aan de voorste perceelgrens. Hierbij wordt de voorgevel op deze parallelle lijn geplaatst. In situaties waar dit niet mogelijk is, wordt de positionering door de welstandscommissie bepaald.

Massa en vorm

- hoofdvormen moeten in evenwichtige verhoudingen en éénduidige typologie worden vormgegeven;
- aan-, uit- en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- bij hoekpercelen worden beide gevels aan de openbare ruimte als voorgevel behandeld.

Kleur, materiaal en detaillering

- gevels worden in hoofdzaak uitgevoerd in baksteen in grijs& aardtinten of stuc- of keimwerk in een wit-tint in de bandbreedte tussen RAL 9003 (Signaalwit) en 9002 (Grijswit);
- in ondergeschikte mate is gevelbekleding in een ander hoogwaardig materiaal mogelijk;
- materiaaltoepassing dient hoogwaardig en duurzaam te zijn;
- contrasterende kleuren in relatie tot de omgeving zijn niet toegestaan, behoudens gevels uitgevoerd in wit tinten;
- bij toepassing van dakpannen dienen deze keramisch te zijn in antraciet of grijstinten;
- zonnepanelen dienen geordend op het dak gepositioneerd te worden. Bij toepassing op hellende daken dienen deze in het dakvlak geïntegreerd te worden;
- energie/klimaat-installaties (uitgezonderd zonnepanelen) binnen 5 meter van de voorgevel en zichtbaar vanuit de openbare ruimte dienen opgenomen te worden in het ontwerp;
- zichtbare platte daken van meer dan 30m² in een dakbedekking met grind of 'groendak' uitvoeren.
- Garage deuren worden in een donkere gedekte kleur uitgevoerd

Aanvullende criteria voor kleine bouwwerken

- erfafscheidingen aan de openbare ruimte uitvoeren in hagen of groenstroken. Onder een haag wordt ook verstaan een open rasterwerk met groenblijvende klimplanten. Gemetselde penanten met rastervulling of muur passend bij de architectuur van de woning is ook toegestaan;
- bijbehorende bouwwerken dienen passend te zijn bij de architectuur van de woning.

Vastgesteld in de raadsvergadering van 13 maart 2018.